

**Beglaubigung**

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes  
"Riedhalde-West", Stadtteil Deisendorf,  
stimmt mit der Urschrift, die das Regie-  
rungspräsidium Tübingen am 07.03.1996  
genehmigt hat, überein.

Überlingen, den 09. April 1996

~~Böhland~~  
Baurechtsamt



STADT  
GEMEINDE

BEBAUUNGSPLAN „RIEDHALDE-WEST“

ÜBERLINGEN  
DEISENDORF

ARTHUR PILZ  
SUSOGASSE 8

DIPL.ING. FH  
88662 ÜBERLINGEN

FREIER ARCHITEKT  
T+F 07551/62359

**BÜRGERMEISTERAMT  
ÜBERLINGEN (BODENSEE)**

Tel. 07551/99 - 0

- Stadtplanungsamt -

S a t z u n g

der Stadt Überlingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Riedhalde-West", Stadtteil Deisendorf

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 24.01.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Riedhalde-West", Stadtteil Deisendorf, unter Zugrundelegung folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. S. 1093) und Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 885/1122) geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

In der Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Gesetzblatt S. 770), zuletzt geändert durch Art. 14 ANP.-VO vom 23.07.1993 (GBI. S. 533).

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBI. S. 578; ber. S. 720); zuletzt geändert durch Ges. vom 12.12.1991 (GBL. S. 860).

Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25.08.1987, (Ges. Bl. S. 329) zuletzt geändert durch VO vom 18.10.1993 (GBI. S. 629).



§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteil des Bebauungsplanes

Die Satzung besteht aus:

1. dem "zeichnerischen Teil" M. 1:500 vom 21.09.1995
2. den Bebauungsvorschriften vom 14.02.1996

Der Satzung beigelegt ist:

1. die Begründung vom 14.02.1996

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteile dieser Satzung zuwiderhandelt.

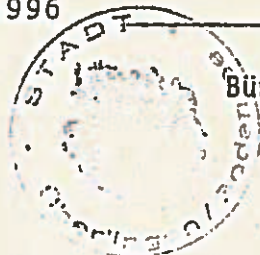
§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

gcz.

Überlingen, den 14. Februar 1996



Fornol  
Bürgermeister

Stadt Überlingen

Gemeinde Deisendorf

Bebauungsplan "Riedhalde-West"

Teil B: I : Schriftlicher Teil: Bebauungsvorschriften

I a : Planungsrechtliche Festsetzungen

I b : Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage:

1.1	Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert	i. d. F. vom 01.07.1987 am 22.04.1993
1.2	Maßnahmengesetz z. Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)	i. d. F. vom 28.04.1993
1.3	Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert	i. d. F. vom 23.01.1990 am 12.04.1993
1.4	Landesbauordnung (LBO) f. B.-Württ. zuletzt geändert	i. d. F. vom 28.11.1983 am 23.07.1993
1.5	Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990

Stadt Überlingen

Gemeinde Deisendorf

Bebauungsplan "Riedhalde-West"

Teil B: I a : Planungsrechtliche Festsetzungen

Inhalt:

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Zulässige Zahl der Wohnungen
5. Höhenlage der Gebäude
6. Flächen für Nebenanlagen
7. Stellplätze und Garagen
8. Verkehrsflächen
9. Öffentliche Grünflächen
10. Private Grünflächen und Flächen für Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen



## 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Reines Wohngebiet WR, § 3 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude.

Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO werden nicht zugelassen. Hierdurch soll die Erschließungssituation als reine Wohnstichstraße berücksichtigt werden.

## 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO durch die im Lageplan eingetragenen max. Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen, durch Festlegung der max. Außenwandhöhe (WH) und durch die Dachneigung bestimmt. (Siehe Nutzungsschablonen + Teil B I b).

2.2 Die zur Ermittlung der GRZ maßgebliche Grundstücksfläche ist das ganze Grundstück, abzüglich der Flächen für Grün- ausgleichsmaßnahmen.

2.3 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von ?  
1. Garagen und Stellplätzen, soweit sie überdacht sind,  
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,  
3. überdachte Loggien,  
mitzurechnen.

## 3. Bauweise

3.1 Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 23 (1) BauNVO aus

a) der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan,

b) der Anwendung der Abstandsflächen nach § 6 (1-5) LBO. § 6 (6) LBO wird ausgeschlossen.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Diese ist durch Eintragung der Firstrichtung im Lageplan festgesetzt.

Die Gebäudeaußenwände sind parallel, bzw. rechtwinklig zu den eingetragenen Baugrenzen und Hauptfirstrichtungen zu errichten. (Siehe hierzu auch "Äußere Gestaltung baulicher Anlagen").

## 4. Zulässige Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 (1) 6 BauGB wird für die Gebietsart WR die höchst zulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude mit max. 2 Wohnungen festgesetzt. Durch diese Festlegung soll erreicht werden, daß sich das Gebiet an das bestehende angrenzende Bebauungsplangebiet angleicht und die Dichte des Gebietes, der Struktur des gesamten Ortes als ländlicher Raum entspricht.



## 5. Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhen sind durch Planeintrag für das jeweilige Gebäude zwingend festgesetzt.

## 6. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind unzulässig, ausgenommen ausnahmsweise Nebenanlagen für Geräte und Holzlager (bis max. 20 m<sup>3</sup>). Diese dürfen nur innerhalb der Baugrenzen erstellt werden.

## 7. Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB

- 7.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf der hierfür ausdrücklich festgesetzten (erweiterten) Flächen zulässig. Sie sind erdgeschossig auszubilden. Die Höhenlage darf als Ausnahme entsprechend dem natürlichen Hanqverlauf höher sein als die Höhenlage des Hauptgebäudes nach Ziffer 5.
- 7.2 Im Plangebiet sind Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Gebäuden nicht zugelassen.
- 7.3 Je Grundstück ist eine Zufahrtsbreite von max. 3,0 m zulässig.

## 8. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind im Lageplan als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" (Wohnstraße) ausgewiesen. Zur Ausführung muß eine Detailplanung erfolgen. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau als niveaugleiche Mischfläche für Fußgänger und Fahrverkehr vorzusehen. Ruhender Verkehr darf nur auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

## 9. Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

- 9.1 Entlang der Verkehrsflächen zu Ziffer 8 sind Begrünungen vorzusehen. Diese dürfen auf der Seite der Baugrundstücke nur durch die jeweiligen Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
- 9.2 Im Gebiet ist aufgrund der Topographie eine öffentliche Grünfläche als Aussichtspunkt und als Landschaftsbezugspunkt geplant. Die Bepflanzung und Gestaltung erfolgt entsprechend den Festsetzungen im Grünordnungsplan. Diese Fläche dient ebenso als Eingriffs-Ausgleichsfläche analog Ziffer 10.2. Am Ende der Stichstraße soll die Möglichkeit eines Wendeplatzes durch Anlegen einer Fläche mit Schotterrasen im Bereich der öffentlichen Grünflächen erstellt werden.



## 10. Private Grünflächen

### 10.1 Baugrundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze oder Zufahrten verwendet werden, gärtnerisch als Grünflächen (Hausgärten) anzulegen und zu pflegen. (Siehe auch bauordnungsrechtlich Festsetzungen der Maßnahmen der Grünordnung).

### 10.2 Flächen für Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) BauGB.

Im Lageplan sind Teilflächen der Grundstücke als private Grünflächen außerhalb der Baugrenzen als Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt als Maßnahmen, die im Sinne des BNatSchG § 8 als Ausgleichsmaßnahme gelten. Siehe hierzu die Festsetzung des Grünordnungsplanes:

- a) Erstellung und Unterhaltung von Streuobstwiesen,
- b) Erstellung und Unterhaltung der Böschung im Süden des Plangebietes als "naturnahes Feldgehölz" zur Schaffung einer typischen Ortsrandbegrünung.

### 10.3 Für alle Grünflächen:

Die im Plan gekennzeichneten Bäume (Obsthochstämme und sonstige Solitärbäume) sind zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Einzelbäumen ist ein entsprechender Ersatz gem. Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten.

### 10.4 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs:

- a) Wenigstens 70 % der Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind mit offenporigen Belägen auszuführen.
- b) Die Fußwege sind mit offenporigen Belägen auszuführen.
- c) Die Fassaden sind durch Fassadenbegrünungen aufzuwerten.

### 10.5 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs:

Siehe Ziffer 9 ff. und 10 ff. Grünflächen mit Pflanzgeboten und Bindungen gemäß Grünordnungsplan.

Der Grünordnungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ende Teil I a



Stadt Überlingen

Gemeinde Deisendorf

Bebauungsplan "Riedhalde-West"

Teil B: I b: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) 1 LBO

1.1 Baukörper

1.1.1 Die Baukörper sind in eindeutig längsgestreckter, rechteckiger Grundform auszubilden.  
Die Hausbreite an der Giebelfront darf max. 12,0 m betragen. Die max. Wandhöhe einer traufseitigen Außenwand darf 3,5 m betragen. Die Höhe wird von OK FFB EG bis zum Schnittpunkt der Linie der Außenwand mit der OK der Dachdeckung gemessen. Gebäudeecken ohne Abstützungen sind unzulässig. Die Abstützungen sind senkrecht und ohne Bogen auszuführen.

1.1.2 An- und Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie erdgeschossig untergeordnet werden und in verwandter Form zum Hauptgebäude in Erscheinung treten. Sie sind zulässig bis zu einer max. Länge von 4,5 m und einer Tiefe von max. 1,5 m.

1.1.3 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur als An- und Vorbauten in direktem baulichen Zusammenschluß mit dem Hauptgebäude erstellt werden. Hier kann eine Größe bis zu einer Doppelgarage (Doppelstellplatz) (max. 2 PKW) zugelassen werden.

Die Dachform ist der des Hauptgebäudes anzugleichen oder als Schleppdach auszubilden.

Freistehende Garagen sind nicht zulässig.

Flachdächer sind nicht zulässig.

1.2 Dach

1.2.1 Dachform / Dachneigung

Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung und hausmittigem First auszuführen.

Die Dachneigung beträgt entsprechend Planeintrag mindestens 37°, max. 47° (Grad alter Teilung).

Für untergeordnete Bauteile gem. Ziffer 1.1.2 und 1.1.3 können die Dachneigungen für abgeschleppte Dächer oder Aufschieblinge um bis zu 15° niedriger als das Hauptgebäude zugelassen werden.



### 1.2.2 Dachvorsprünge

Dachvorsprünge sind traufseitig mit mindestens 60 cm Überstand, giebelseitig mit mindestens 40 cm und bei Nebenanlagen mit mindestens 30 cm auszubilden.

Größere Dachvorsprünge können als Ausnahme über besonderen Bauteilen (z. B. Eingängen) gestattet werden.

Traufe und Ortgang sind mit sichtbaren Sparren auszuführen. Dachrinnen sind nur als vorgehängte, halbrunde Regenrinnen zulässig. Traufen dürfen nicht durchbrochen werden.

### 1.2.3 Dachaufbauten

Die Belichtung der Aufenthaltsräume im Dachgeschoß hat im Wesentlichen über die Giebelseite zu erfolgen.

Als Dachaufbauten sind nur SchlepPGAUPEN oder QuerhausGAUPEN (GIEBELGAUPEN) ZULÄSSIG. Sonderformen, wie OchsenaugenGAUPEN, FledermausGAUPEN, DreiecksgaUPEN sind unzulässig.

Die Breite einzelner GaUPEN darf max. 3,0 m betragen.

Die Breite aller auf einer Seite des Daches angeordneten GaUPEN darf zusammen max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Die DachgaUPEN müssen ein ausgewogenes Verhältnis zur Dachfläche und untereinander aufweisen. Es ist ein Mindestabstand zwischen den GaUPEN von 1,5 m und von 2,5 m vom Ortgang erforderlich.

Die GaUPEN müssen von Traufe und First einen Abstand von jeweils mindestens 1,0 m haben.

Querhäuser können als Ausnahme als traufunterbrechende Baukörper gestattet werden, wenn sie den Bestimmungen zu Ziffer 1.1.2 entsprechen. Die Dachneigung muß dem des Hauptdaches entsprechen. Je Gebäudeseite ist max. ein Querhaus erlaubt.

### 1.2.4 Dacheinschnitte

Diese sind unzulässig.

Als Ausnahme können vollständig überdachte Dacheinschnitte gestattet werden, wenn sie den Maßgaben zu Ziffer 1.2.3 entsprechen.

### 1.2.5 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind bis max. 0,6 m<sup>2</sup> je Fenster und max. 2 Stück je Dachseite zulässig.

### 1.2.6 Dachflächen, die als Kollektorflächen benutzt werden, sind zulässig. Die Kollektoren müssen sich jedoch gestalterisch in das Dach integrieren. Sie dürfen nicht aufgesetzt oder aufgeständert sein.



### 1.2.7 Dachdeckung

Als Dachdeckung sind nur Biberschwanzziegel oder flachgemuldete Pfannenziegel bzw. Dachsteine in den Farben Naturrot und Ziegelbraun zugelassen.

Für alle Dachauf- oder -anbauten ist ein einheitliches Dachdeckungsmaterial zu verwenden.

### 1.3 Fassade

1.3.1 Als Fassadenmaterialien sind nur Putz und Holz zulässig.

1.3.2 Die Putzflächen sind fein- bis mittelkörnig auszuführen. (Geschiebter Putz).

Gemusterte, stark strukturierte oder Bollenputze sind unzulässig.

1.3.3 Holzverschalungen sind als einfache senkrechte Brettschalungen (Deckel-Boden- oder Deckleistenschalung) auszubilden. Feingliedrige, flächige Profilschalungen sind unzulässig.

1.3.4 Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement- oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

1.3.5 Untergeordnete Glasvorbauten und Wintergärten in Stahlkonstruktion sind grundsätzlich zulässig.

1.3.6 Erker und erkerähnliche Anbauten sind nur zulässig, wenn sie in einfacher, rechtwinkliger Form in Erscheinung treten. Sie sind in das Hauptdach einzubinden. Rund- und Vieleckerker sind unzulässig.

### 1.3.7 Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außen liegende Mauern, sind gebrochene Weißtöne sowie helle, gedeckte Erdfarben zulässig.

### 1.4 Gebäudehöhe

#### 1.4.1 Wandhöhe

Die Wandhöhe, gemessen von der festgelegten Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante darf folgende Maße nicht überschreiten:

bei eingeschossigen Gebäuden 3,5 m.

#### 1.4.2 Firsthöhe

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bis zur Oberkante des Firstes, darf höchstens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden 8,8 m.

Die Firsthöhe ergibt sich aus Gebäudetiefe und Dachneigung.



## 1.5 Antennen

Es darf nicht mehr als eine Antennenanlage je Gebäude errichtet werden. Parabolspiegel-Antennen sind entweder an der Antennenanlage auf dem Dach zu integrieren oder so im Bereich des Gebäudes an Wandflächen anzubringen, daß sie das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Die Anbringung an Balkongeländern oder Ähnliches ist unzulässig.

## 2. Gestaltung der unbebauten Flächen § 73 (1) 5 LBO

### 2.1 Freiflächen

Diese sind naturnahe zu pflegen, d. h. Verwendung von Kompost und Verzicht auf Pestizide.

Die natürliche Geländeformation ist zu erhalten. Das Gebäude hat sich in seiner Grundrißkonzeption dem Gelände anzupassen. Aufschüttungen und Abgrabungen am Gelände sind grundsätzlich nicht zulässig. Dies gilt besonders für die Gestaltung sog. "Feldherrenhügel". Geländeänderungen sind nur im Anschluß an das Gebäude zugelassen, bedingt durch die Festlegung der EFH; dann ist jedoch auf eine großzügige und weiche Geländeausformung zu achten (max. Böschungsneigung 1 : 4).

Zur Abschirmung von Terrassen sind Sichtschutzanlagen mit einer max. Höhe von 1,8 m als freiwachsende Hecken, bewachsene Rank- oder Klettergerüste oder Sichtschutzblenden aus Holz zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Gemäß den Planzeichnungen sind Bäume gem. der Pflanzliste anzupflanzen. Die Bepflanzung hat spätestens bis zu der auf den Einzug folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (s. DIN 18.920 und RAS-LG 4). Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen gem. der Pflanzliste in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

### 2.2 Vorgartenbereiche

Die Vorgärten sind so zu gestalten, daß sie nicht abschirmend wirken. Sie sind als Rasen- und Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzen anzulegen. Es sind Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden. Nicht erlaubt sind Fichten- und Tannenarten, Thuien und Scheinzypressen sowie exotisch wirkende Pflanzen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

### 2.3. Einfriedungen

Einfriedungen sind als lockere Laubhecken mit Spanndraht zulässig, ebenso als hinterwachsene Staketenzäune (80 - 100 cm Höhe). Nicht zulässig sind geschnittene Hecken, Betonformsteine, werkstoff-imitierende Materialien, Mauern, Stacheldraht sowie Hecken aus Nadelgehölzen (wie z. B. Thuje, Taxus etc.)



Entlang der Verkehrsflächen müssen die Einfriedungen mind. 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze angeordnet werden. Die Zufahrts- und Zugangsbereiche zwischen den Gebäuden und der Verkehrsfläche dürfen nicht abgeschränkt werden.

2.4 Unzulässige Geländeänderungen

Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen und Aufschüttungen von Terrassen sind unzulässig.

2.5 Pflanzliste

Siehe Anlage zum Grünordnungsplan.

3. Standplätze für Abfallbehälter

Freistehende Abfallbehälter sind auf den privaten Grundstücken unzulässig. Sie sind in den Gebäuden oder Garagen oder gestalterisch in die Gebäudeaußenwand integriert unterzubringen oder durch Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

Im Einmündungsbereich der Wohnstraße an die Straße "Andelshofer Weg" ist ein gemeinschaftlicher Müllstandort vorzusehen, auf dem die einzelnen Mülltonnen zum Abholen aufgestellt werden sollen. Die Fläche ist ohne Einfriedung als offener Belag herzustellen.

4. Gestaltungshilfen

Es wird auf die vom Landratsamt Bodenseekreis herausgegebene Gestaltungsfibel hingewiesen. Die Fibel beinhaltet Informationen und Gestaltungshinweise für das Bauen im ländlichen Raum des Bodenseekreises.

Aufgestellt vom Planfertiger:

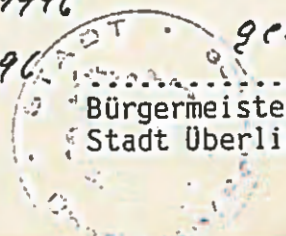
Überlingen, den 10.03.1995

ergänzt: Üh. 22.09.1995

..... *A. P. W.* ..... *P. W.*

Gebilligt vom Stadtrat: 24.1.1996

Überlingen, den 19. Febr. 1996



Bürgermeister Herr Fornol  
Stadt Überlingen

Stadt Überlingen

Gemeinde Deisendorf

Bebauungsplan "Riedhalde West"

### A: Begründung

1. Lage : Das Bebauungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde. Die Größe beträgt 65 ar 65 m<sup>2</sup>. Das Gebiet grenzt im Norden an die Bebauung am "Andelshofer Weg" und im Süden an die "Alte Poststraße"; im Osten an die bestehende Bebauung und im Westen an landwirtschaftlich genutzte Wiesen. In ca. 60 m Entfernung vom Rand des Planungsgebietes befindet sich westlich des Gebietes das Natur- und Kulturdenkmal "Siechenkapelle".
2. Topographie : Das Gelände ist im Wesentlichen ein leichter Hang von Ost nach West fallend, mit ca. 5-10 % Neigung. Im östlichen Teil ist der Hang südwestlich geneigt. An der Südgrenze zur "Alten Poststraße" hin, ist eine große ortsrandsprägende Böschung, die im Zusammenhang mit der "Alten Poststraße" zu sehen ist. Die Neigung beträgt ca. 15-25 %.
3. Anlaß des Bebauungsplanes : Die Stadt Überlingen versucht neues Bauland zu erwerben, um bei Bedarf geeignete Grundstücke für Ortsansässige anbieten zu können. Die Grundstückseigentümer haben durch Bauanfrage bei der Stadt Überlingen den Wunsch und den Bedarf nach Baugrundstücken gestellt.  
  
Der Bauausschuß der Stadt Überlingen hat in der Sitzung vom 06.12.1993 grundsätzlich eine Bebaubarkeit des Geländes als Abrundung des Ortsrandes beschlossen und als Empfehlung an den Gemeinderat verwiesen. Durch das Bebauungsplanverfahren soll die Art und Weise, insbesondere die behutsame Einbindung in die Landschaft, der Bebaubarkeit geklärt und festgelegt werden.  
  
Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat in der Sitzung vom 17.08.1994 den Erwerb von Grundstücksflächen als Wohnbaufläche beschlossen und die Verwaltung mit der Durchführung beauftragt.  
  
Da der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dient, kann er unter den in § 1, Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG genannten Voraussetzungen auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.



## Blatt 2 zur Begründung Bebauungsplan "Riedhalde-West"

4. Flächennutzungsplan (rechtswirksam) : Hierin ist das Gebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" (Wiese) ausgewiesen. Die bisherige Nutzung war landwirtschaftlich. Das Gebiet ist im Norden, Osten und Südosten von Wohnbebauung umgeben. (Siehe Bebauungsplan "Riedhalde, Dorfhalde, Gehren").
5. Flächennutzungsplan, Fortschreibung / Neuaufstellung : Hierin ist das Gebiet als zukünftige Wohnbaufläche ausgewiesen, siehe Fl.N.Pl. (neu) Ziffer 2.1.4/2.
6. Landschaftsplan : Das Bebauungsplangebiet wird als mögliche Wohnbaufläche ausgewiesen - entsprechend 5. Es bestehen "insgesamt mäßige Bedenken".
7. Vorgeschichte und Nachbarbebauungsplan : Im Entwurf zum Bebauungsplan "Dorfhalde, Riedhalde, Gehren" 1962-65 war das Grundstück bereits enthalten und mit einer parzellierten Bebauung überplant. Da das Grundstück zum damaligen Zeitpunkt nicht veräußert werden sollte, wurde es aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Für eine eventuell später vorgesehene Bebauung und deren Erschließung, wurde ein Stichweg eingeplant. (Siehe Anlage Planausschnittkopien).
8. Erschließung : Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Stichstraße als Wohnstraße (b = 3,5 m), auf öffentlicher Fläche, von der Ortsstraße "Andelshofer Weg" aus. Die Ver- und Entsorgung wird von den Versorgungsträgern durch die öffentlichen Netze vom "Andelshofer Weg" aus gewährleistet. Die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke Flurst.Nr. 199/17 + 199/18, werden durch die Wohnstraße nicht erschlossen. Entlang der Grundstücksgrenzen wird ein Zufahrtsverbot eingetragen. Die Grundstücke sind Bestandteil des benachbarten Bebauungsplanes "Dorfhalde, Riedhalde, Gehren" und dort vom Andelshofer Weg aus voll erschlossen.
9. Planungsziel : Der Bebauungsplanentwurf soll die Bebaubarkeit des Grundstückes klären. Hierbei sind alle Interessen zu berücksichtigen und aufeinander abzustimmen:
1. Öffentliches Interesse der Stadt Überlingen.
  2. Privates Interesse der Eigentümer.
  3. Ortsbildgestaltung, im Speziellen der Ortsrand (Abrundung).
  4. Landschaftsbild (Einbindung in die Umgebung).
  5. Ökologische Verträglichkeit der Eingriffsmaßnahme (Ausgleichsmaßnahmen).

Blatt 3 zur Begründung Bebauungsplan "Riedhalde-West"

10. Eingriffs-  
Ausgleichsmaßnahmen : Ausgleichsflächen: Diese werden auf den Baugrund-  
stücken ausgewiesen. Zur Deckung des Bedarfs wird  
eine Teilfläche des Nachbargrundstückes Fl.St.Nr.  
199/2 belegt und in den Bebauungsplan einbezogen.  
Das Grundstück wird vom bisherigen Eigentümer des  
Flurst. Nr. 199/1 (Planungsgebiet) erworben.
11. Bebauungsplan-  
bestandteile : Teil A: Begründung (nicht rechtlicher Bestandteil)  
Teil B: I. Schriftlicher Teil: Bauungsvorschriften  
I a: Planungsrechtliche Festsetzungen  
I b: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
II. Zeichnerischer Teil: Bebauungsplan M 1:500
- Alle Bestandteile werden unter Zugrundelegung der Grünordnungsplanung und  
der Ausgleichsplanung erstellt.
12. Anlagen zur  
Begründung : Anlage 1: Planausschnitt Flächennutzungsplan  
M 1 : 5000  
Anlage 2: Planausschnitt Deutsche Grundkarte  
M 1 : 5000 (Übersichtsplan)  
Anlage 3: Planausschnitt Bebauungsplan  
"Dorfhalde, Riedhalde, Gehren"  
M 1 : 1000 Gestaltungsplan  
Anlage 4: Planausschnitt Bebauungsplan  
"Dorfhalde, Riedhalde, Gehren"  
M 1 : 1000 Straßen- + Baulinienplan  
Anlage 5: Planausschnitt Bebauungsplanentwurf 1962-64  
M 1 : 1000  
Anlage 6: Planauszug Flächennutzungsplan  
Fortschreibung / Neuaufstellung 1993,  
Anlage zu Ziffer 2.1.4. Fl.N.Pl.  
Anlage 7: Planausschnitt Bebauungsplanentwurf  
"Riedhalde-West", zeichnerischer Teil.  
(Verkleinerung)

Aufgestellt: Überlingen im Januar 1995  
Ergänzt : im September 1995

*Ple*

